



**PRÉFET
DE LA LOZERE**



**CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE LA LOZERE**

COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES (CCAPEX)

REGLEMENT INTERIEUR

Approuvé le 24 janvier 2017

Contexte réglementaire :

L'article 60 de la loi n° 2006 - 872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (*dite « loi E.N.L. »*) a modifié l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement en prévoyant que le Comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (*P.D.A.L.P.D.*) pouvait créer une Commission Spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (*C.C.A.P.E.X.*).

Le décret N°2008-187 du 26 février 2008 fixe les modalités concernant la création, la composition et le fonctionnement de la commission.

La circulaire DGALN /DHUP du 14 octobre 2008 relative à la prévention des expulsions donne des orientations concrètes sur le fonctionnement et le rôle de la commission. La commission est compétente pour l'ensemble des impayés locatifs. Une grande latitude est laissée au niveau local pour déterminer l'organisation la plus adaptée.

La circulaire NOR DEVU0916708J du 31 décembre 2009 relative à la prévention des expulsions locatives détermine le champ de compétences de la CCAPEX et le transfert de la CDAPL vers les organismes payeurs.

Toutefois, la loi n°2009- 323 du 25 mars 2009 portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rend obligatoire la création dans chaque département d'une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

La CCAPEX Lozère a été créée par arrêté N°2010 257-0007 du 14 septembre 2010.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a précisé et renforcé les dispositifs en faveur de la prévention des expulsions et plus particulièrement le rôle des CCAPEX.

Le décret 2015-1384 du 30 octobre 2015 pris en application des articles 27 et 28 de la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a renforcé le rôle, la composition et les missions de la CCAPEX et abroge le décret du 26 février 2008.

Outil de la charte locale de prévention des expulsions locatives, la commission statue en tenant compte des orientations et des objectifs de cette dernière. Elle rend un avis sur les dossiers les plus sensibles pour lesquels les risques d'expulsions sont avérés et pour lesquels une concertation partenariale est indispensable.

Le présent règlement intérieur abroge celui du 22 mars 2016.

La CCAPEX s'inscrit plus globalement dans la stratégie locale menée en faveur des populations les plus défavorisées (PLALHPD).

CHAPITRE 1 : CRÉATION ET COMPOSITION DE LA CCAPEX

I - Création de la CCAPEX

L'arrêté n°2010257-0007 du 14 septembre 2010 pris conjointement par Monsieur le préfet et Monsieur le président du Conseil Départemental fixe les modalités de création, de composition et de fonctionnement de la CCAPEX dans le département de la Lozère.

Un nouvel arrêté de composition de la CCAPEX du 20 avril 2016 tient compte des nouvelles dispositions issues de la loi ALUR et du décret 2015-1384 du 30 octobre 2015 ; il annule et remplace l'arrêté de 2010.

II – Les membres de la CCAPEX

La présidence de la commission est assurée conjointement par le préfet et la présidente du conseil départemental.

Sont membres de droit, avec voix délibérative :

- Le Préfet ou son représentant ;
- La présidente du conseil départemental ou son représentant
- Un représentant de chacun des organismes payeurs des aides personnelles au logement

Sont membres, avec voix consultative, à leur demande un ou des représentants :

- de la commission de surendettement
- des bailleurs sociaux
- des bailleurs privés
- des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction
- des centres d'action sociale
- des associations de locataires
- des associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
- de l'union départementale des associations familiales
- de l'association d'information sur le logement
- de la chambre départementale des huissiers de justice

Suite à la signature de la convention nationale ETAT/ Banque de France du 17 octobre 2015, le secrétariat de la CCAPEX assure le rôle de correspondant local de la commission de surendettement.

Les maires, à leur demande, ou à la demande du ménage ou du bailleur, peuvent participer aux réunions de la CCAPEX.

La commission délibère à la majorité simple. Lorsque l'ordre du jour prévoit l'examen de dossiers de suspension d'aide au logement ou visant une aide du Fonds de Solidarité Logement (FSL), les avis respectifs ne pourront être valablement rendus que sous réserve de la participation d'un représentant de l'organe décisionnel concerné (Conseil Départemental, CCSS, MSA).

CHAPITRE 2 : MISSIONS DE LA CCAPEX

I – Compétences réglementaires et champ d'intervention

Les missions de la CCAPEX sont les suivantes (art. 28 de la Loi ALUR) :

- Coordonner, évaluer et orienter le dispositif départemental de prévention des expulsions locatives défini par le PLALHPD et la Charte de prévention des expulsions.
- Examiner des situations individuelles.
- Délivrer des avis et recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention des expulsions, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayés ou une menace d'expulsion.

La CCAPEX est compétente sur l'ensemble du territoire de la Lozère, il n'est donc pas constitué de sous-commission.

II - Phase Prévention

La commission est compétente pour examiner :

Toute situation de ménages en impayés de loyers qui fait l'objet soit d'une alerte (signalement), soit d'une saisine, soit d'une information de la CCAPEX.

La commission est alertée par :

- a) la commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;
- b) les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;
- c) le fonds de solidarité pour le logement, lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire ou lorsque le FSL a refusé une aide à l'accès ou au maintien ;

III - Autres cas de de saisine

Outre les cas où la CCAPEX sera saisie directement dans le cadre réglementaire, elle peut également être saisie par :

- le bailleur du logement occupé,
- les organismes payeurs des aides au logement,
- les services sociaux du conseil départemental,
- l'organisme «cautionneur»,
- les ménages eux-mêmes,
- les huissiers de justice
- toute personne y ayant intérêt ou vocation (travailleurs sociaux, associations).

La commission peut également être saisie par l'un de ses membres.

Dans le cadre de ces saisines "facultatives" ou "préventives", le ménage doit être en situation d'impayé.

Définition de l'impayé (décret n°2016-748 du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement)

Lorsque l'aide personnalisée au logement est versée à l'allocataire, l'impayé de dépense de logement (loyer + charges locatives) est constitué quand le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer hors charges.

Lorsque le versement de l'aide personnalisée au logement est effectué entre les mains du bailleur, cet impayé de dépense de logement est constitué quand le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer hors charges.

DÉFINITION DE L'IMPAYÉ (DÉCRET N° 2016-748 DU 6.6.16 : JO DU 7.6.16 / ARRÊTÉ DU 5.8.16 : JO DU 12.8.16)	
VERSEMENT DIRECT APL À L'ALLOCATAIRE	VERSEMENT APL EN TIERS PAYANT
Dette (loyer et charges) égale ou supérieure au loyer brut hors charges figurant dans le bail X 2 => impayé	Dette (loyer et charges) égale ou supérieure au montant du loyer net X 2 => impayé
DETTE = DÉPENSE DE LOGEMENT (LOYER ET LE CAS ÉCHÉANT CHARGES) LOYER BRUT = LOYER AVANT DÉDUCTION DE L'AIDE AU LOGEMENT LOYER NET = LOYER APRÈS DÉDUCTION DE L'AIDE AU LOGEMENT	

Le bailleur a l'obligation de signaler l'impayé à l'organisme payeur dans les 2 mois qui suivent la constitution de l'impayé.

Pour les non allocataires (hors champ décret), la situation d'impayé sera caractérisée (et à ce titre pourra être examinée en CCAPEX) lorsque les ménages ont un impayé représentant une somme équivalent à 2 mois de loyer (loyer + charges locatives mensuelles).

L'impayé peut être constitué uniquement de charges.

IV - Phase pré - contentieuse ou contentieuse

La CCAPEX doit être informée à chaque phase de la procédure d'expulsion locative (sous conditions ci-dessous énoncées):

Les nouvelles dispositions issues du décret CCAPEX du 30 octobre 2015 renforcent le suivi des procédures d'expulsion locative, notamment par l'obligation d'informer la CCAPEX aux différents stades de la procédure.

a) les commandements de payer

L'obligation est faite aux huissiers de justice de signaler les commandements de payer à la CCAPEX pour les bailleurs personnes physiques et sociétés civiles constituées exclusivement

entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus, soit dans une lettre reprenant les éléments essentiels du commandement, soit en adressant directement un copie du commandement de payer (articles 27 et 28 de la loi ALUR du 24 mars 2014).

L'arrêté préfectoral N° DDT-SA-2016-109-0001 du 18 avril 2016 précise les 2 seuils de déclenchement des signalements retenus pour le département à savoir :

- soit le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis 3 mois
- soit la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à 3 fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives.

Le signalement du commandement de payer par l'huissier intervient dès lors que l'un des 2 seuils est atteint et peut s'effectuer par voie électronique auprès du secrétariat de la commission.

b) les assignations aux fins de résiliation de bail

La saisine de la CCAPEX est obligatoire 2 mois avant l'assignation pour tous les bailleurs personnes morales hors SCI familiales jusqu'au 4ème degré inclus et pour l'ensemble de leurs locataires (allocataires et non allocataires CAF et MSA).

Les autres situations (assignations bailleurs personnes physiques et SCI familiales) sont examinées par la CCAPEX pour tenter de trouver des solutions et éviter ainsi la suite de la procédure ; notamment, les cas où le rapport du travailleur social n'est pas produit ou s'il fait état d'éléments négatifs, par exemple : pas de reprise du paiement du loyer courant, insolvabilité, problèmes sociaux, pas de plan d'apurement proposé, refus par le bailleur de plan d'apurement, pas de mobilisation du ménage,...

V - Phase judiciaire

b) Commandement de quitter les lieux

La CCAPEX est informée par le préfet des situations des ménages faisant l'objet d'un commandement de quitter les lieux. L'absence de saisine à ce stade peut conduire à suspendre le délai d'expulsion.

c) Demande de Réquisition de la force publique

La Préfecture informe la CCAPEX des demandes de réquisitions de la force publique.

V - Autres situations pouvant être examinées par la CCAPEX

La CCAPEX est également compétente pour étudier les situations faisant apparaître un risque d'expulsion locative non lié à des impayés de loyer (défaut de présentation d'assurance, congé pour vente, congé pour reprise pour soi-même, troubles de voisinage).

VI - Les avis de la CCAPEX

La commission formule des avis et des recommandations.

- Dans le cadre de la mission d'examen et de traitement des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion prévue par le 2° de l'article 7-2 de la loi du 31 mai 1990

susvisée, la commission peut, pour tout motif, formuler et adresser des avis et recommandations au bailleur et à l'occupant concernés, ainsi le cas échéant qu'à tout organisme ou toute personne susceptible de contribuer à la prévention des expulsions locatives, et notamment :

- à la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ;
- aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ;
- au fonds de solidarité pour le logement et, le cas échéant, à ses fonds locaux ;
- aux bénéficiaires de droits de réservation de logements sociaux dans le département ;
- aux bailleurs ou à tout organisme ou instance pouvant concourir au relogement des ménages à tout stade de la procédure d'expulsion ;
- aux acteurs compétents en matière d'accompagnement social ou médico-social ou de médiation locative ;
- à la commission de surendettement des particuliers mentionnée à l'article L. 331-1 du code de la consommation ;
- au service intégré d'accueil et d'orientation défini à l'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles (*pour les ménages expulsés ou en voie d'expulsion qui notamment ne sont manifestement pas en situation de se maintenir dans un logement autonome ou qui ne peuvent pas être relogés avant l'expulsion*) ;
- aux autorités administratives compétentes en matière de protection juridique des majeurs ou des mineurs.

Elle peut également, en application de l'article 6-2 de la loi du 31 mai 1990 susvisée, saisir le fonds de solidarité pour le logement.

Lorsqu'elle est saisie ou alertée dans les conditions prévues à l'article 7-2 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, elle émet son avis ou sa recommandation dans des délais adaptés aux situations d'urgence, fixés à **3 mois**.

Lorsque la commission n'a pas rendu son avis dans le délai imparti, l'autorité compétente peut prendre directement sa décision.

Le secrétariat de la commission est informée par leurs destinataires des décisions prises à la suite de ses avis.

Les modalités de suivi sont prévues par la charte de prévention des expulsions locatives.

VII - Mission de pilotage

La CCAPEX est chargée de coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini dans le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et par la charte de prévention des expulsions.

La CCAPEX, via son secrétariat, rend compte de son activité une fois par an auprès du comité responsable du plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, des partenaires de la charte de prévention des expulsions et du Ministère du Logement.

CHAPITRE 3 : FONCTIONNEMENT

I - Organisation

La CCAPEX est placée sous la responsabilité du comité de pilotage du PLALHPD présidé conjointement par le Préfet et la Présidente du Conseil départemental de Lozère.

Il n'en existe à ce jour qu'une seule pour tout le département. Elle siège à Mende. Son secrétariat est assuré par la Direction Départementale des Territoires.

II - Attributions du secrétariat

Le secrétariat de la CCAPEX a pour mission de :

- organiser les réunions.
- centraliser les dossiers transmis par les structures locales (alertes ou signalements, ou les saisines directes de la commission par les bailleurs, les locataires, les huissiers de justice, les organismes payeurs d'aide au logement ou par toute personne y ayant intérêt ou vocation).
- de préparer les ordres du jour et les comptes rendus des séances et de le transmettre à ses membres, de préférence par voie électronique, au plus tard dans les cinq jours qui précèdent la séance. Si l'urgence le justifie, les membres pourront être convoqués exceptionnellement dans des délais plus brefs.
- d'informer le bailleur et le locataire de l'examen de son dossier en commission (courrier + questionnaire).
- de convoquer dans les mêmes délais, sur sa propre initiative ou sur une demande d'un membre de la commission, toute personne dont l'audition est de nature à éclairer les débats. Cette personne «qualifiée» ne participe pas au vote, le cas échéant.
- d'élaborer le bilan d'activité annuel de la CCAPEX pour le compte du comité responsable du PLALHPD et des partenaires de la charte de prévention des expulsions locatives ainsi que du ministère du logement

III - Modalités de saisine

La saisine de la Commission s'effectue par l'envoi d'une fiche de saisine-type (jointe en annexe) accompagnée des justificatifs à l'appui de la situation présentée.

Cette fiche de saisine et les justificatifs sont à adresser au secrétariat de l'instance concernée, soit par courriel, soit par la poste.

**DDT Lozère
SA / HABITAT
Secrétariat CCAPEX
4 Avenue de la Gare
BP 132
48005 MENDE CEDEX**

Courriel : ccapex@lozere.gouv.fr

Les informations qui peuvent être utilisées dans l'examen et le traitement des dossiers des ménages en vue de prévenir l'expulsion sont les suivantes :

- identification et composition du ménage
- caractéristiques du logement
- situation par rapport au logement, notamment données relatives à la procédure d'expulsion, à l'existence d'une demande de logement locatif social ou à un recours au titre du droit au logement opposable
- situation financière du ménage, notamment montant de la dette locative
- motifs de menace d'expulsion
- actions d'accompagnement social ou médico-social engagées.

IV - Organisation des commissions

La CCAPEX se réunit au minimum tous les deux mois et autant que de besoin, selon un calendrier fixé annuellement pour l'examen des dossiers dont elle a été saisie préalablement.

Toute personne physique ou morale concernée par l'ordre du jour de la réunion, notamment le ménage et le bailleur concernés, peut être invitée à une réunion de la CCAPEX.

Tout ménage qui va rentrer dans le processus d'étude de son dossier en CCAPEX est informé par courrier, et a la possibilité de répondre lui-même à un questionnaire dans la mesure où il ne souhaite pas rencontrer un travailleur social.

Le bailleur est également informé de la date d'examen de la situation d'impayé de son locataire en commission et est invité à présenter ses observations par écrit avant cette date.

Le locataire ou le bailleur peut, le cas échéant, solliciter le maire de la commune pour qu'il y participe.

La charte de prévention des expulsions locatives recense les maires qui souhaitent participer aux réunions de la commission.

V - Confidentialité

En vertu de l'article 226-13 du code pénal, les membres de la commission, les personnes qualifiées et les personnes en charge de l'instruction sont soumis pour les informations à caractère personnel au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal.

Par dérogation aux dispositions de ce même article, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale, définie à l'article L116-1 du code de l'action sociale et des familles, fournissent au service instructeur de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

VI – Évolution

Le règlement intérieur sera adopté après avis de la CCAPEX.

Il est publié par le préfet au recueil des actes administratifs du département et par la présidente du conseil départemental au bulletin officiel ou au registre tenu à la disposition du public.

Il pourra être revu et complété en tant que de besoin et notamment à l'occasion de la mise en œuvre de la nouvelle charte départementale de Prévention des Expulsions locatives qui sera approuvée en 2017.